

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.Adecentrale-VA01

Planstatus: vastgesteld

Datum:

Behoort bij besluit van de raad der gemeente

Alphen aan den Rijn, van 25 juni 2026, nr 3723240

Degriffier,



TAM – omgevingsplan

Hoofdstuk 22c De Centrale, Alphen aan den Rijn

TAM – omgevingsplan

Hoofdstuk 22c De Centrale, Alphen aan den Rijn



Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaanrijn.nl
www.alphenaanrijn.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 22c	5
Afdeling 22c.1 Algemene bepalingen	7
<i>Paragraaf 22c.1.1 Onderdeel van het omgevingsplan Alphen aan den Rijn</i>	7
Subparagraaf 22c.1.1.1 Onderdeel van het omgevingsplan Alphen aan den Rijn	7
<i>Paragraaf 22c.1.2 Begripsbepalingen</i>	7
Subparagraaf 22c.1.2.1 Begripsbepalingen	7
<i>Paragraaf 22c.1.3 Overige bepalingen</i>	9
Subparagraaf 22c.1.3.1 Overige bepalingen	9
Afdeling 22c.2 Doelen	11
Afdeling 22c.3 Normen in de fysieke leefomgeving	13
<i>Paragraaf 22c.3.1 Normen voor het gebruiken van locaties</i>	13
Subparagraaf 22c.3.1.1 Water	13
Subparagraaf 22c.3.1.2 Verkeer - Verblijfsgebied	13
Subparagraaf 22c.3.1.3 Groen	13
Subparagraaf 22c.3.1.4 Wonen	14
<i>Paragraaf 22c.3.2 Normen voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken</i>	14
Subparagraaf 22c.3.2.1 Algemene bepalingen	14
Subparagraaf 22c.3.2.2 Ruimtelijke normen voor bouwwerken - Hoofdgebouwen	14
Subparagraaf 22c.3.2.3 Ruimtelijke normen voor bouwwerken - Bijbehorende bouwwerken	15
Subparagraaf 22c.3.2.4 Normen voor een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie	15
Subparagraaf 22c.3.2.5 Technische normen voor bouwwerken	17
Subparagraaf 22c.3.2.6 Normen vanwege hulpverleningsdiensten	18
Subparagraaf 22c.3.2.7 Normen vanwege cultureel erfgoed	19
Subparagraaf 22c.3.2.8 Normen voor het gebruiken van bouwwerken	19
Afdeling 22c.4 Benutten van de fysieke leefomgeving	21
<i>Paragraaf 22c.4.1 Activiteiten: bouwwerken</i>	21
Subparagraaf 22c.4.1.1 Algemene bepalingen	21
Subparagraaf 22c.4.1.2 Vergunningplichtige activiteiten	21
Subparagraaf 22c.4.1.3 Uitzonderingen vergunningplichtige activiteiten	22
Afdeling 22c.5 Beschermen van de fysieke leefomgeving	23
<i>Paragraaf 22c.5.1 Activiteiten in aandachtsgebieden</i>	23
Subparagraaf 22c.5.1.1 Aandachtsgebied: parkeren	23
Subparagraaf 22c.5.1.2 Aandachtsgebied: archeologie	23
Subparagraaf 22c.5.1.3 Aandachtsgebied: waterstaat – waterkering	25
Subparagraaf 22c.5.1.4 Aandachtsgebied: vrijwaringszone - vaarweg	25
Subparagraaf 22c.5.1.5 Aandachtsgebied: klimaatadaptatie	26
Subparagraaf 22c.5.1.6 Aandachtsgebied: welstand	26
Subparagraaf 22c.5.1.7 Aandachtsgebied: inrichting Zaagmolenweg	27
<i>Paragraaf 22c.5.2 Sloopactiviteiten met invloed op cultureel erfgoed</i>	27
Subparagraaf 22c.5.2.1 Algemene bepalingen	27
<i>Paragraaf 22c.5.3 Overige activiteiten met invloed op cultureel erfgoed</i>	28
Subparagraaf 22c.5.3.1 Algemene bepalingen	28

Afdeling 22c.6	Procedures	31
<i>Paragraaf 22c.6.1</i>	<i>Algemeen</i>	<i>31</i>
Subparagraaf 22c.6.1.1	Adviseurs	31

Hoofdstuk 22c

Afdeling 22c.1 Algemene bepalingen

Paragraaf 22c.1.1 Onderdeel van het omgevingsplan Alphen aan den Rijn

Subparagraaf 22c.1.1.1 Onderdeel van het omgevingsplan Alphen aan den Rijn

Artikel 22c.1 Onderdeel van het omgevingsplan Alphen aan den Rijn

- a. Dit TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale, Alphen aan den Rijn is onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn;
- b. De regels van dit TAM-Omgevingsplan gelden uitsluitend binnen het besluitgebied van dit TAM-Omgevingsplan.
- c. In aanvulling op sub b geldt dat als de regels in dit TAM-Omgevingsplan afwijken van het Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn, de regels van dit TAM-Omgevingsplan voorgaan.

Paragraaf 22c.1.2 Begripsbepalingen

Subparagraaf 22c.1.2.1 Begripsbepalingen

Artikel 22c.2 Begripsbepalingen

1.

Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit omgevingsplan.

2.

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale, Alphen aan den Rijn:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen met identificatienummer NL.IMRO.0484.Adecentrale-VA01;

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

bebouwing:

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

beroep of bedrijf aan huis:

aan de woonfunctie ondergeschikte kleinschalige beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten die in een woning of bijbehorend bouwwerk bij een woning zijn toegestaan;

bouwlaag:

een verdieping van zodanige afmetingen en vorm dat de daardoor ontstane ruimte zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor gebruiksfuncties en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden

geeft als de daaronder gelegen bouwlagen, uitgezonderd, een kap, zolder en kelder;

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

cultuurhistorisch onderzoek :

onderzoek waarbij de algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, worden geïnventariseerd en in kaart worden gebracht.

cultuurhistorische waarde:

de aan een object, element of ensemble toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk, element of gebied.

deskundige:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een bepaalde vakdiscipline, zoals advisering over vergunning-gerelateerde onderwerpen bij monumenten en andere cultuurhistorische waardevolle objecten.

documentatie:

het verschaffen van bewijsstukken of gegevens.

ensemble:

een aaneengesloten gebied waarin zich een samenstel van bouwwerken, landschappelijke en/of stedenbouwkundige elementen kunnen bevinden die door hun onderlinge relatie een zekere ruimtelijke samenhang vertonen, waardoor de cultuurhistorische waarde van de samenstellende fragmenten verhoogd wordt.

groenvoorzieningen:

het geheel van aanplant in een gebied dan wel het aanbrengen of voorzien van groen;

huishouden:

persoon of groep personen die onderling een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

ondergeschikte bouwdelen/uitstekende delen van ondergeschikte aard:

bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, liftschachten, installaties, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en toegangstrappetjes naar de appartementen;

pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

parkeervoorziening:

voorziening ten behoeve van het parkeren van voertuigen;

peil:

het niveau gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

slopen:

het afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan.

sociale huurwoning:

huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

speelvoorziening:

voorziening die bestemd is voor vermaak of ontspanning, waarbij uitsluitend van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt;

verkeersvoorzieningen:

verzameling van objecten in het beheer van de infrastructuur voor de geleiding van het verkeer;

voldoende parkeergelegenheid:

parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan het beleid "Parkeernormen parkeervoorzieningen 2020" zoals opgenomen in Bijlage 22c. 1 van deze regels;

watervoorzieningen:

voorzieningen die verband houden met de waterhuishouding, de aanvoer en afvoer van water en de doorstroming van water;

wonen:

het houden van een verblijf of het gehuisvest zijn in een woning;

woning:

een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Paragraaf 22c.1.3 Overige bepalingen

Subparagraaf 22c.1.3.1 Overige bepalingen

Artikel 22c.3 Meetbepaling: m en m²

1.

Voor de toepassing van dit omgevingsplan worden de waarden die daarin in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende manier gemeten:

- a. afstanden loodrecht;
- b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven; en
- c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot ten hoogste 0,5 m buiten beschouwing blijven.

2.

Voor de toepassing van het eerste lid, aanhef en onder b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

Artikel 22c.4 Meetbepaling: bouwhoogte van een bouwwerk

Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt de bouwhoogte van een bouwwerk op de volgende manier gemeten:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen/uitstekende delen van ondergeschikte aard, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Artikel 22c.5 Meetbepaling: ondergeschikte bouwdelen/uitstekende delen van ondergeschikte aard

Voor de toepassing van dit hoofdstuk worden ondergeschikte bouwdelen / uitstekende delen van ondergeschikte aard op de volgende manier gemeten:

ondergeschikte bouwdelen / uitstekende delen van ondergeschikte aard blijven buiten beschouwing als het bouwvlak, de locatie, of de omgevingsnorm tot ten hoogste 1,5 m wordt overschreden.

Artikel 22c.6 Meetbepaling: oppervlakte van een bouwwerk

Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt de oppervlakte van een bouwwerk op de volgende manier gemeten:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het peil op de locatie van het bouwwerk.

Artikel 22c.7 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 22c.8 Maatwerk- en vergunningvoorschriften

1.

Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de regels of een vergunningvoorschrift kan aan een omgevingsvergunning worden verbonden in dit hoofdstuk, met uitzondering van bepalingen:

- d. over reken- en meetmethoden;
- e. over meldingen; en
- f. waarin activiteiten als omgevingsplanactiviteit worden aangewezen.

2.

Met een maatwerkvoorschrift of een vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de artikelen in dit hoofdstuk.

3.

Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning kan worden verbonden.

4.

Op het stellen van een maatwerkvoorschrift over bepalingen in dit hoofdstuk zijn de beoordelingsregels en de bepalingen over vergunningvoorschriften van overeenkomstige toepassing.

Afdeling 22c.2 Doelen

Dit omgevingsplan is met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet gericht op het uitoefenen van de bevoegdheden en taken van de gemeente Alphen aan den Rijn als bedoeld in artikel 2.1 van de Omgevingswet waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en andere regels die met het oog daarop nodig zijn als bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet.

Afdeling 22c.3 Normen in de fysieke leefomgeving

Paragraaf 22c.3.1 Normen voor het gebruiken van locaties

Subparagraaf 22c.3.1.1 Water

Artikel 22c.9 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruiken van locaties en bouwwerken met de functie 'Water'.

Artikel 22c.10 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

1. het evenwichtig toedelen van functies aan locaties; en
2. het beschermen van stedenbouwkundige waarden.

Artikel 22c.11 Functie:water

De locaties met de functie: 'Water' worden gebruikt voor watervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de watersport, voorzieningen ten behoeve van de recreatievaart, kunstwerken, burggen, tevens bestemd voor verkeersvoorzieningen met daarbij behorende voorzieningen en bij de functie horende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Subparagraaf 22c.3.1.2 Verkeer - Verblijfsgebied

Artikel 22c.12 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruiken van locaties en gronden met de functie 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Artikel 22c.13 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

1. het evenwichtig toedelen van functies aan locaties; en
2. het beschermen van stedenbouwkundige waarden.

Artikel 22c.14 Functie:verkeer - verblijfsgebied

De locaties met de functie 'Verkeer – Verblijfsgebied' worden gebruikt voor wegen, groen-, water-, speel-, parkeer-, verkeer-, nuts- en geluidwerende voorzieningen en bij de functie horende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteitenroute' tevens voor een calamiteitenroute.

Subparagraaf 22c.3.1.3 Groen

Artikel 22c.15 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruiken van locaties en gronden met de functie 'Groen'.

Artikel 22c.16 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

1. het evenwichtig toedelen van functies aan locaties; en
2. het beschermen van stedenbouwkundige waarden.

Artikel 22c.17 Functie:groen

De locaties met de functie 'Groen' worden gebruikt voor groenvoorzieningen, watervoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van langzaam verkeer, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen alsmede bij de functie behorende voorzieningen en bij de functie horende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Subparagraaf 22c.3.1.4 Wonen

Artikel 22c.18 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruiken van locaties en bouwwerken met de functie 'Wonen'.

Artikel 22c.19 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

1. het evenwichtig toedelen van functies aan locaties; en
2. het beschermen van stedenbouwkundige waarden.

Artikel 22c.20 Functie:wonen

De locaties binnen de functie 'Wonen' worden gebruikt voor wonen en hierbij horende:

1. bouwwerken; en
2. verkeers-, water-, groen-, speel-, parkeer-, verblijfs- en nutsvoorzieningen; en
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – buurttuin' voor een gemeenschappelijke buurttuin.

Artikel 22c.21 Ondergeschikte functie: beroep of bedrijf aan huis

Op de locaties binnen de functie wonen kan een woning worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis als:

1. het door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
2. de gevel van het hoofdgebouw is voorzien van maximaal één beroeps- of bedrijfsaanduiding;
3. in het voorerfgebied maximaal één reclamebord is geplaatst; en
4. geen onevenredige verhoging van de parkeer- en verkeerdruk plaatsvindt.

Paragraaf 22c.3.2 Normen voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken

Subparagraaf 22c.3.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 22c.22 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over normen voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.

Artikel 22c.23 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

1. het beschermen van de omgevingskwaliteit;
2. het beschermen van het milieu;
3. het beschermen van de gezondheid;
4. het voorkomen van overlast en hinder;
5. het waarborgen van de veiligheid; en
6. energiezuinigheid.

Subparagraaf 22c.3.2.2 Ruimtelijke normen voor bouwwerken - Hoofdgebouwen

Artikel 22c.24 Hoofdgebouw:bouwvlak

- a. Een hoofdgebouw is gesitueerd binnen het op de locatie weergegeven functieaanduiding 'bouwvlak'.
- b. In afwijking van het gestelde onder a, dient voorafgaand aan de ingebruikname van nieuw te realiseren woningen:
 1. ter plaatse van de op de locatie weergegeven functieaanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage buiten het op de locatie weergegeven functieaanduiding 'bouwvlak' te worden gerealiseerd; en
 2. deze parkeergarage te worden voorzien van een groen dek in de vorm van intensieve en robuuste bedekking op een onderliggende substraatlaag en een aangepaste constructie die nodig is voor beplanting en eventueel de opslag van regenwater, dat tevens wordt ingericht met verblijfsplekken.

Artikel 22c.25 Hoofdgebouw:bouwhoogte

- a. De bouwhoogte van een hoofdgebouw is niet hoger dan op de locatie weergegeven maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte'.
- b. Indien de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte' op de locatie ontbreekt, dan geldt dat de bouwhoogte niet hoger is dan de bestaande bouwhoogte.
- c. Ter plaatse van de op de locatie weergegeven functieaanduiding 'parkeergarage' is de bouwhoogte van de

parkeergarage niet hoger dan 3,5 meter.

Artikel 22c.26 Hoofdgebouw: goothoogte

- a. De goothoogte van een hoofdgebouw is niet hoger dan op de locatie weergegeven maatvoeringsaanduiding 'maximale goothoogte'.
- b. Indien de maatvoeringsaanduiding 'maximale goothoogte' op de locatie ontbreekt, dan geldt dat de goothoogte niet hoger is dan de bestaande goothoogte.

Artikel 22c.27 Aantal woningen

Het maximale aantal nieuw te realiseren woningen is de op de locatie weergegeven met de gebiedsaanduiding 'overige zone – maximaal aantal woningen'.

Artikel 22c.28 Type woningen

1. Minimaal 35% van het maximale aantal woningen als bedoeld in artikel 22c.27, zijn sociale huurwoningen.
2. Voor sociale huurwoningen geldt dat de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor tenminste vijftientig jaar na ingebruikname is verzekerd.

Artikel 22c.29 Dakkapel voordakvlak of zijdakvlak

Een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van een hoofdgebouw is:

1. voorzien van een plat dak;
2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
3. geplaatst met de onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
4. geplaatst met de bovenzijde meer dan 0,5 onder de daknok; en
5. geplaatst met de zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.

Subparagraaf 22c.3.2.3 Ruimtelijke normen voor bouwwerken - Bijbehorende bouwwerken

Artikel 22c.30 Balkons

Het uitstekende deel van een balkon inclusief draagconstructie bij een woning is:

- a. geplaatst tot en met de vijfde bouwlaag: maximaal 1,5 meter;
- b. geplaatst vanaf de zesde bouwlaag: maximaal 1,8 meter.

Artikel 22c.31 Speelvoorziening: bouwhoogte

Een speelvoorziening is maximaal 5 m hoog.

Artikel 22c.32 Overige bouwwerken op parkeergarage

Ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' zijn overige bouwwerken toegestaan, waarbij geldt dat:

- a. hekwerken maximaal 2 meter hoog zijn, waarbij de bouwhoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van het onderliggende afgewerkte dakvlak van de parkeergarage;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter hoog zijn, waarbij de bouwhoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van het onderliggende afgewerkte dakvlak van de parkeergarage.

Artikel 22c.33 Buurttuin

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – buurttuin' mag een schuur c.q. kas ten behoeve van de buurttuin worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. de maximale goothoogte van het bouwwerk 3 meter is;
- b. de maximale bouwhoogte van het bouwwerk 5 meter is;
- c. de maximale oppervlakte van het bouwwerk 15 m² is.

Subparagraaf 22c.3.2.4 Normen voor een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie

Artikel 22c.34 Vergunningplichtige activiteiten

Een activiteit die betrekking heeft op een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie is vergunningplichtig.

Artikel 22c.35 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteitgrondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk en de activiteit betrekking heeft op een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:

- a. er geen sprake is van verontreiniging van het grondwater;
- b. bij verontreiniging van het grondwater: indien voldaan wordt aan de criteria, bedoeld in artikel 7.31, tweede en derde lid van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, zodat er geen risicobeoordeling grondwaterkwaliteit verricht hoeft te worden; of
- c. bij verontreiniging van het grondwater: als na het verrichten van een risicobeoordeling grondwaterkwaliteit blijkt dat:
 1. er geen sprake is van een significante grondwaterverontreiniging;
 2. er sprake is van een significante grondwaterverontreiniging: als aannemelijk is dat een bronaanpak als sanerende maatregel wordt getroffen; of
 3. er sprake is van een significante grondwaterverontreiniging die direct aandacht behoeft: als aannemelijk is dat een grondwatersanering overeenkomstig paragraaf 3.4.3 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening als sanerende maatregel wordt getroffen, voor zover er geen sprake is van een diffuse grondwaterverontreiniging waarbij geen specifieke bron van verontreiniging aanwijsbaar is.

Artikel 22c.36 Nadere invullingbeoordelingsregel omgevingsplanactiviteitgrondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie

Er is sprake van verontreiniging van het grondwater, bedoeld in artikel 22c.35, als voor tenminste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 100 m³ poriënverzadigd bodemvolume de waarde, bedoeld in artikel 7.30 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, wordt overschreden.

Artikel 22c.37 Voorschrift omgevingsvergunningomgevingsplanactiviteitbouwwerken grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie

Aan een omgevingsvergunning voor een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie, die is verleend met toepassing van artikel 22c.35, aanhef en onder c, aanhef en onder 2 en 3, wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat het gebouw, of een gedeelte daarvan, alleen in gebruik wordt genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er één of meer sanerende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in artikel 22c.35, aanhef en onder c, aanhef en onder 2 en 3.

Artikel 22c.38 Aanvraagvereisten omgevingsvergunningomgevingsplanactiviteitgrondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie worden voor toetsing aan dit TAM-omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. het voorafgaand onderzoek, waaruit blijkt of er sprake is van verontreiniging van het grondwater, bedoeld in artikel 22c.36, bestaande uit:
 1. een voorafgaand bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of
 2. het overleggen van een beschikking krachtens artikel 29 juncto artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming, zoals die artikelen luiden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarin is vastgesteld dat bij het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of bij een mogelijke verspreiding van een verontreiniging, er geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier zodat spoedige sanering noodzakelijk is;
- b. indien er sprake is van verontreiniging van grondwater als bedoeld in artikel 22c.36: een afschrift van de gegevens en bescheiden, bedoeld in artikel 3.132 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, die ten minste vier weken daarvoor aan gedeputeerde staten verstrekt zijn na het verrichten van de risicobeoordeling grondwaterkwaliteit;
- c. indien uit de risicobeoordeling grondwaterkwaliteit blijkt dat er sprake is van een significante grondwaterverontreiniging: een afschrift van de melding, bedoeld 4.1236 van het Besluit activiteiten leefomgeving, die aannemelijk maken dat een bronaanpak als sanerende maatregel wordt getroffen;
- d. indien uit de risicobeoordeling grondwaterkwaliteit blijkt dat er sprake is van een significante grondwaterverontreiniging die direct aandacht behoeft: een afschrift van de aanvraag om een omgevingsvergunning grondwatersanering als bedoeld in paragraaf 3.4.3 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening die aannemelijk maken dat een grondwatersanering als sanerende maatregel wordt getroffen.

Subparagraaf 22c.3.2.5 Technische normen voor bouwwerken

Artikel 22c.39 Distributienet voor elektriciteit

1.

In een nieuw bouwwerk is een voorziening voor het afnemen en gebruiken van elektriciteit aangesloten op het distributienet voor elektriciteit als:

- a. de aansluitafstand niet groter is dan 100 m; of
- b. de aansluitafstand groter is dan 100 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 100 m.

2.

Het eerste lid is niet van toepassing als het gaat om:

- a. een woning voor particulier eigendom; of
- b. een drijvend bouwwerk.

Artikel 22c.40 Distributienet voor gas

1.

In een nieuw bouwwerk is een voorziening voor het afnemen en gebruiken van gas aangesloten op het distributienet voor gas als:

- a. artikel 10, zesde lid, onder a of b, van de Gaswet op de aansluiting van toepassing is; en
- b. de aansluitafstand niet groter is dan 40 m; of
- c. de aansluitafstand groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.

2.

Het eerste lid is niet van toepassing als het gaat om:

- a. een woning voor particulier eigendom; of
- b. een drijvend bouwwerk.

Artikel 22c.41 Distributienet voor drinkwater

In een bouwwerk is, met het oog op het beschermen van de gezondheid, een voorziening voor het afnemen en gebruiken van drinkwater aangesloten op het distributienet voor drinkwater als:

- a. de aansluitafstand niet groter is dan 40 m; of
- b. de aansluitafstand groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.

Artikel 22c.42 Afvoer huishoudelijkafvalwater en hemelwater

1.

Een ondergrondse doorvoer van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater door een uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk ligt zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie.

2.

De gebouwaansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater op de riolering, die op het eigen erf of terrein ligt, of een andere voorziening voor afvoer van afvalwater zorgt ervoor dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft.

3.

Een terreinleiding waardoor huishoudelijk afvalwater wordt geleid:

- a. heeft geen vernauwing in de stroomrichting;
- b. heeft een vloeiend beloop;
- c. is waterdicht;
- d. heeft een voldoende inwendige middellijn; en
- e. bevat geen beer- of rottingput.

4.

Bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in Artikel 22c.8 kan in ieder geval worden bepaald:

- a. als voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een ander passend systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet aanwezig is waarop kan worden aangesloten: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater op dat riool of systeem noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd;
- b. als voor de afvoer van hemelwater een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is waarop kan worden aangesloten, en hemelwater op dat stelsel of riool mag worden gebracht: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van hemelwater op dat stelsel of riool noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd; en
- c. of, en zo ja welke voorzieningen in de afvoervoorziening of de op het erf of terrein gelegen riolering moeten worden aangebracht om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen.

Subparagraaf 22c.3.2.6 Normen vanwege hulpverleningsdiensten

Artikel 22c.43 Bereikbaarheid

1.

- a. Tussen een toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen en de openbare weg ligt, met het oog op het waarborgen van de veiligheid, een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van hulpverleningsdiensten.
- b. In aanvulling op het gestelde onder a, is ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteitenroute' een calamiteitenroute verplicht.

2.

Het eerste lid is niet van toepassing:

- a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m² en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090;
- b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- c. op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090;
- d. als de toegang van het bouwwerk op ten hoogste 10 m van een openbare weg ligt; of
- e. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen verbindingsweg vereist.

3.

Een verbindingsweg heeft:

- a. een breedte van ten minste 4,5 m;
- b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 m die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram;
- c. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 m; en
- d. een doeltreffende afwatering.

4.

Een verbindingsweg is over de voorgeschreven hoogte en breedte, bedoeld in het derde lid, vrijgehouden voor voertuigen van hulpverleningsdiensten.

5.

Hekwerken die een verbindingsweg afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.

Artikel 22c.44 Bluswatervoorziening

1.

Een bouwwerk heeft, met oog op het waarborgen van de veiligheid, een toereikende bluswatervoorziening, tenzij de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk dat niet vereist.

2.

De afstand tussen de bluswatervoorziening en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of, als deze niet aanwezig is, een toegang van het bouwwerk, is niet groter dan 40 m.

3.

De bluswatervoorziening is onbeperkt toegankelijk voor bluswerkzaamheden.

Artikel 22c.45 Opstelplaatsen brandweervoertuigen

1.

Bij een bouwwerk voor het verblijven van personen zijn, met het oog op het waarborgen van de veiligheid, opstelplaatsen voor brandweervoertuigen aanwezig die ervoor zorgen dat een doeltreffende verbinding tussen die voertuigen en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.

2.

Het eerste lid is niet van toepassing:

- a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m² en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090;
- b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- c. op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090; of
- d. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen verbindingsweg vereist.

3.

De afstand tussen een opstelplaats en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of, als deze niet aanwezig is, een toegang van het bouwwerk is niet groter dan 40 m.

4.

Een opstelplaats voor brandweervoertuigen is vrijgehouden:

- a. over een breedte van 4,5 m; en
- b. over een hoogte, boven de kruin van de weg, van 4,2 m.

5.

Hekwerken die een opstelplaats afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.

Subparagraaf 22c.3.2.7 Normen vanwege cultureel erfgoed

Artikel 22c.46 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over locaties met de gebiedsaanduidingen:

- a. 'overige zone – karakteristiek gebouw';
- b. 'overige zone – ensemble'.

Artikel 22c.47 Functie-aanduiding karakteristiek bouwwerk

Een bouwwerk met de gebieds aanduiding 'overige zone – karakteristiek gebouw' is een karakteristiek bouwwerk.

Artikel 22c.48 Functie-aanduiding ensemble

Op de locatie met de gebiedsaanduiding 'overige zone – ensemble' zijn de objecten een ensemble.

Subparagraaf 22c.3.2.8 Normen voor het gebruiken van bouwwerken

Artikel 22c.49 Specifieke zorgplicht

1.

Degene die een bouwwerk gebruikt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat dit gebruik tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid kan leiden, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren.

2.

Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten in, op of aan een bouwwerk overlast of hinder veroorzaakt of kan veroorzaken voor de omgeving, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die overlast of hinder te voorkomen of niet te laten voortduren. Het gaat daarbij in elk geval om overlast of hinder door:

- a. het op hinderlijke wijze verspreiden van rook, roet, walm, stof, stank, vocht of irriterend materiaal;
- b. het veroorzaken van overlast door geluid, trilling, dieren of verontreiniging; en
- c. het nalaten van het normale onderhoud waardoor het bouwwerk zich niet in een zindelijke staat bevindt.

3.

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik van bouwwerken, bedoeld in afdeling 6.2, van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 22c.50 Algemeen gebruik

Bouwwerken worden gebruikt met het doel dat in Paragraaf 22a.3.1 als functie aan de locatie is toegedeeld, dat verenigbaar is met dit doel en de overige regels van deze Afdeling die gaan over het gebruiken van bouwwerken.

Artikel 22c.51 Overbewoning woonruimte

1.

Een woning heeft 12 m² gebruiksoppervlakte of meer per bewoner.

2.

Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimte waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden.

Artikel 22c.52 Eén afzonderlijk huishouden per woning

Een woning wordt gebruikt door één afzonderlijk huishouden, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg.

Afdeling 22c.4 Benutten van de fysieke leefomgeving

Paragraaf 22c.4.1 Activiteiten: bouwwerken

Subparagraaf 22c.4.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 22c.53 Toepassingsbereik activiteiten

1.

Deze paragraaf gaat over bouwactiviteiten en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

2.

Bij toepassing van deze paragraaf wordt huisvesting in verband met mantelzorg aangemerkt als functioneel verbonden met een op de locatie aanwezige woning.

Artikel 22c.54 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit.

Artikel 22c.55 Verrichten van bouwactiviteiten: rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil

1.

Dit artikel gaat over het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsplanactiviteit is verleend en waarvoor geen rooilijnen of bebouwingsgrenzen en/of straatpeil is uitgezet.

2.

Het college van burgemeester en wethouders wordt vier weken voor het begin van de activiteit geïnformeerd om:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein uit te zetten; of
- b. het straatpeil uit te zetten.

Subparagraaf 22c.4.1.2 Vergunningplichtige activiteiten

Artikel 22c.56 Vergunningplicht: bouwwerken

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Artikel 22c.57 Beoordelingsregels vergunningplichtig bouwwerken: algemeen

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:

- a. aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 en de regels in artikel 2.29, van het Besluit bouwwerken leefomgeving, die voor het bouwen, in stand houden of gebruiken van het te bouwen bouwwerk zijn gesteld.

Artikel 22c.58 Aanvraagvereisten vergunningplichtig bouwwerken: algemeen

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, die betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, worden voor de beoordeling de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een opgave van de bouwkosten;
- b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m² van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft; en
- d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
 1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
 2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;

3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
 4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
 5. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk; en
- e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen.

Subparagraaf 22c.4.1.3 Uitzonderingen vergunningplichtige activiteiten

Artikel 22c.59 Toepassingsbereik

1.

Deze subparagraaf is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht in, aan, op of bij een bouwwerk dat is gebouwd, in stand wordt gehouden of wordt gebruikt zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning.

2.

Bij de toepassing van deze subparagraaf blijft het aantal woningen gelijk, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg.

Artikel 22c.60 Uitzondering vergunningplichtbouwwerken: speeltoestel

Het verbod als bedoeld in artikel 22c.56, geldt niet voor een speeltoestel als bedoeld in artikel 22c.31.

Artikel 22c.61 Uitzondering vergunningplichtbouwwerken: verandering bouwwerken

Het verbod, bedoeld in artikel 22c.56, geldt niet voor een verandering aan een bouwwerk die voldoet aan de volgende voorwaarden:

- geen uitbreiding van het bebouwde oppervlakte;
- geen uitbreiding van het bouwvolume; en
- geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.

Afdeling 22c.5 Beschermen van de fysieke leefomgeving

Paragraaf 22c.5.1 Activiteiten in aandachtsgebieden

Subparagraaf 22c.5.1.1 Aandachtsgebied: parkeren

Artikel 22c.62 Toepassingsbereik activiteiten

Deze paragraaf gaat over activiteiten op de locaties binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – parkeren', die bestaan uit:

- a. het nieuwbouwen, uitbreiden of wijzigen van gebruik van gebouwen en/of voorzieningen; en
- b. die verboden zijn zonder omgevingsvergunning te verrichten.

Artikel 22c.63 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit.

Artikel 22c.64 Aanvullendebeoordelingsregels vergunningplicht:parkeren

1.

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op het verrichten van een activiteit, als bedoeld in artikel 22c.3.1.4, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:

- a. voor de aangevraagde activiteit voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en laad- en losvoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd;
- b. de te realiseren parkeerplaatsen en laad- en losvoorzieningen voldoen aan de maatvoerings- en ontwerpcriteria; of
- c. bij onvoldoende parkeergelegenheid en/of laad- en losvoorzieningen op eigen terrein: als door de aanvrager is aangetoond dat op andere wijze wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of laaden losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

2.

Bij de beoordeling van het eerste lid gelden de criteria van het beleid 'Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020' zoals opgenomen in Bijlage 22c. 1 van deze regels.

Artikel 22c.65 Aanvullendeaanvraagvereisten vergunningplicht:parkeren

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in deze paragraaf, worden voor de beoordeling de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein inclusief maatvoering;
- b. bij onvoldoende parkeergelegenheid en/of laad- en losvoorzieningen op eigen terrein: gegevens en bescheiden die aantonen dat op andere wijze wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Subparagraaf 22c.5.1.2 Aandachtsgebied: archeologie

Artikel 22c.66 Toepassingsbereik activiteiten

Deze paragraaf gaat over activiteiten op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4', die bestaan uit:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen van meer dan 50 centimeter, afgraven, voorbelasten vanaf 100 centimeter, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- a. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
- b. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het verlagen van het waterpeil;
- d. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten; en
- e. het heien van palen en slaan van damwanden.

Artikel 22c.67 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen en behouden van archeologische waarden.

Artikel 22c.68 Vergunningplicht:archeologie 3

Het is verboden zonder omgevingsvergunning op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 3' een activiteit, als bedoeld in artikel 22c66 te verrichten als:

- a. de activiteit dieper is dan 0,3 m onder het maaiveld; en
- b. de oppervlakte van de activiteit meer is dan 100 m².

Artikel 22c.69 Vergunningplicht:archeologie 4

Het is verboden zonder omgevingsvergunning op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 4' een activiteit, als bedoeld in artikel 22c66 te verrichten als:

- a. de activiteit dieper is dan 0,3 m onder het maaiveld; en
- b. de oppervlakte van de activiteit meer is dan 1.000 m².

Artikel 22c.70 Uitzonderingenvergunningplichtarcheologie

Het verbod, bedoeld in deze paragraaf, geldt niet voor een activiteit als het gaat om:

- a. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestrating, beplanting en tracés van kabels en leidingen;
- b. activiteiten die in uitvoering zijn ten tijde van inwerkingtreding van dit omgevingsplan; of
- c. activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 22c.71 Beoordelingsregels vergunningplichtarcheologie: algemeen

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit, als bedoeld in artikel 22c66, en als vergunningplichtig is aangewezen, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als op basis van archeologisch onderzoek blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden te verwachten zijn; of
- b. door de activiteiten geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologie waarden; of
- c. schade door de activiteiten kan worden voorkomen of voldoende kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning te verbinden voorschriften.

Artikel 22c.72 Vergunningvoorschriftenvergunningplichtarcheologie: algemeen

Een vergunningvoorschrift, als bedoeld in artikel 22c71 , aanhef en onder c, kan inhouden:

- a. verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

Artikel 22c.73 Aanvraagvereisten vergunningplichtarcheologie: algemeen

1.

Bij de aanvraag, bedoeld in deze paragraaf, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een omschrijving van de aard van de activiteit, met vermelding van:
 1. de omvang in vierkante meters; en
 2. de diepte, in centimeters ten opzichte van het maaiveld;
- b. een topografische kaart voorzien van noordpijl en ten minste twee coördinatieparen, met de exacte locatie en omvang van de activiteit;
- c. doorsnedetekeningen met de exacte locatie, omvang en diepte van de afzonderlijke ingrepen ten opzichte van het maaiveld;
- d. als sprake is van een opgraving, ook als deze alleen bestaat uit een proefsleuvenonderzoek of proefputtenonderzoek: een programma van eisen voor de opgraving dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;
- e. als sprake is van een booronderzoek met boren met een diameter groter dan 10 cm: een plan van aanpak voor een booronderzoek;

- f. de motivering voor het verrichten van de activiteit en een omschrijving van de gevolgen ervan voor de archeologische waarden.

2.

Zo nodig wordt een rapport verstrekt waarin de gevolgen van de activiteit voor de archeologische waarden in voldoende mate inzichtelijk zijn gemaakt.

Subparagraaf 22c.5.1.3 Aandachtsgebied: waterstaat – waterkering

Artikel 22c.74 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten op de locaties die zijn aangewezen als 'Waterstaat – waterkering' die bestaan uit:

- a. het bouwen van bouwwerken; en
- b. andere activiteiten die van invloed kunnen zijn op de werking van de waterkering

Artikel 22c.75 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van de waterveiligheid.

Artikel 22c.76 Specifieke zorgplicht: waterkering

Degene die een bouwwerk bouwt, waarvoor geen omgevingsvergunning voor een bouwwerk is vereist, of een andere activiteit verricht die van invloed kan zijn op de werking van de waterkering en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot afbreuk aan de werking van de waterkering is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze gevolgen te voorkomen.

Artikel 22c.77 Maatwerkvoorschriften: waterkering

Over artikel 22c.76 kan een maatwerkvoorschrift worden gesteld.

Artikel 22c.78 Aanvullendebeoordelingsregels vergunningplichtbouwwerken: waterkering

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit, als bedoeld in Artikel 22c. 56, waarbij de bebouwde oppervlakte toeneemt of waarvoor een nieuwe fundering nodig is, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de werking van de waterkering.

Artikel 22c.79 Aanvullendeaanvraagvereisten vergunningplichtbouwwerken: waterkering

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, die betrekking heeft op een bouwactiviteit en het te bouwen bouwwerk in stand houden en gebruiken, worden voor de beoordeling de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. situatietekeningen en dwarsprofieltekeningen van de bestaande en de nieuwe situatie waarop het volgende staat aangegeven:
 - 1. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van NAP; en
 - 2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de as van de waterkering.

Artikel 22c.80 Verboden activiteiten: waterkering

Het is verboden activiteiten te verrichten die afbreuk doen aan de werking van de waterkering.

Subparagraaf 22c.5.1.4 Aandachtsgebied: vrijwaringszone - vaarweg

Artikel 22c.81 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten op de locaties die zijn aangewezen als 'Vrijwaringszone – Vaarweg' die bestaan uit:

- a. het bouwen van bouwwerken; en
- b. andere activiteiten die van invloed kunnen zijn op de werking van de vaarweg.

Artikel 22c.82 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van de werking van de vaarweg.

Artikel 22c.83 Waarden

Binnen het aandachtsgebied 'Vrijwaringszone – Vaarweg' wordt bij het bouwen van bouwwerken voorkomen dat er belemmeringen ontstaan voor:

- a. de vlote en veilige doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;

- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten; en
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de vaarweg.

Artikel 22c.84 Vergunningplichtige bouwactiviteit: vrijwaringszone - vaarweg

Op een locatie binnen het aandachtsgebied 'Vrijwaringszone – Vaarweg' is het verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Artikel 22c.85 Beoordelingsregel bouwactiviteit: vrijwaringszone - vaarweg

Op een locatie binnen het aandachtsgebied 'Vrijwaringszone – Vaarweg', wordt een aanvraag om een omgevingsvergunning, die betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk alleen verleend als er door het te bouwen bouwwerk geen belemmeringen ontstaan voor de belangen genoemd in artikel 22c.83.

Subparagraaf 22c.5.1.5 Aandachtsgebied: klimaatadaptatie

Artikel 22c.86 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – klimaatadaptatie' en is alleen van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor zover de aanvraag betrekking heeft op het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.

Artikel 22c.87 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit.

Artikel 22c.88 Voorwaardelijke verplichting

1.

Het gebruik van de bebouwing voor wonen als bedoeld in subparagraaf 22c.3.1.4 is niet toegestaan indien de gronden binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – klimaatadaptatie' binnen één jaar na oplevering van het laatste woongebouw in het besluitgebied niet voldoen aan de volgende voorwaarde:

- a. een regenbui van 70 mm kan worden geïnfiltreerd, vastgehouden en/of worden geborgen en als zodanig in stand wordt gehouden.

2.

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid, voor het verlengen van de termijn als bedoeld in artikel 22c.88 eerste lid indien voldoende aannemelijk is gemaakt dat bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Subparagraaf 22c.5.1.6 Aandachtsgebied: welstand

Artikel 22c.89 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken op de locaties binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – welstand'.

Artikel 22c.90 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit.

Artikel 22c.91 Redelijke eisen van welstand

De redelijke eisen van welstand voor het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zijn de criteria van de welstandnota, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Artikel 22c.92 Aanvullende beoordelingsregels: welstand

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op het verrichten van een bouwactiviteit en het te bouwen bouwwerk in stand houden en gebruiken, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als het te bouwen bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, bedoeld in artikel 22c.91.

Artikel 22c.93 Aanvullende aanvraagvereisten: welstand

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, die betrekking heeft op een bouwactiviteit en het te bouwen bouwwerk in stand houden en gebruiken, worden voor de beoordeling aan de redelijke eisen van welstand de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
- b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
- d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

Artikel 22c.94 Welstandexcessen

Op de locaties binnen het aandachtsgebied: welstand is het uiterlijk van een bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, niet in ernstige mate in strijd met de redelijke eisen van welstand, bedoeld in artikel 22c.91.

Subparagraaf 22c.5.1.7 Aandachtsgebied: inrichting Zaagmolenweg

Artikel 22c.95 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten op de locaties binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – inrichting Zaagmolenweg', die bestaan uit het treffen van maatregelen met het oog op de verkeersveiligheid.

Artikel 22c.96 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van de verkeersveiligheid.

Artikel 22c.97 Voorwaardelijke verplichting

1.

Het gebruik van de woningen als bedoeld in subparagraaf 22c.3.1.4 is uitsluitend toegestaan indien op de Zaagmolenweg, binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – inrichting Zaagmolenweg' een voetpad (breedte minimaal 180 cm) en een fietssuggestiestrook (breedte tussen de 170 en 200 cm) is aangebracht en als zodanig in stand wordt gehouden.

2.

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid, indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven (waardoor bijvoorbeeld de functie van de Zaagmolenweg significant verandert) en op voorwaarde dat op een andere wijze wordt voorzien in een veilige ontsluiting voor langzaamverkeer conform de daarvoor geldende richtlijnen.

Paragraaf 22c.5.2 Sloopactiviteiten met invloed op cultureel erfgoed

Subparagraaf 22c.5.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 22c.98 Toepassingsbereik activiteiten

Deze paragraaf gaat over sloopactiviteiten op de locaties met de gebiedsaanduidingen:

- a. 'overige zone – karakteristiek bouwwerk' en
- b. 'overige zone – ensemble'.

Artikel 22c.99 Vergunningplicht:slopen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk met de gebiedsaanduiding 'overige zone – karakteristiek bouwwerk' of gebiedsaanduiding 'overige zone – ensemble' geheel of gedeeltelijk te slopen.

Artikel 22c.100 Uitzondering vergunningplicht:slopen

Het verbod, bedoeld in deze paragraaf, geldt niet voor een activiteit als het gaat om:

- a. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden;
- b. activiteiten die in uitvoering zijn ten tijde van inwerkingtreding van dit omgevingsplan; of
- c. activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 22c.101 Beoordelingsregels: slopen

1.

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit, als bedoeld in artikel 22c.99, die plaatsvindt op een locatie met de gebiedsaanduiding 'overige zone – karakteristiek bouwwerk' of 'overige zone – ensemble' wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind en dit gemotiveerd is aangetoond.

2.

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 22c.99, die plaatsvindt op een locatie met de gebiedsaanduiding 'overige zone – karakteristiek bouwwerk' of 'overige zone – ensemble' waarvan aangenomen kan worden dat de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, worden verstoord dan wel vernietigd, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend mits met documentatie gemotiveerd wordt aangetoond waarom bijzonder zwaarwegende belangen aanwezig zijn die rechtvaardigen dat de te slopen cultuurhistorische waarden in redelijkheid niet te handhaven zijn.

Artikel 22c.102 Aanvraagvereisten: slopen

1.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22c.99, worden voor de beoordeling de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. documentatie waarmee wordt aangetoond hoe vanuit de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd, passend binnen de karakteristiek als gebleken uit de cultuurhistorische waardenkaart;
- b. documentatie plaatsvindt van de te slopen cultuurhistorische waarden;
- c. voor bijzondere materiële relictten een duurzaam toekomstperspectief ex situ wordt gewaarborgd.

2.

Zo nodig wordt een bouwhistorisch onderzoek of cultuurhistorisch onderzoek verstrekt waarin de gevolgen van de activiteit voor de cultuurhistorische waarden in voldoende mate inzichtelijk zijn gemaakt.

Paragraaf 22c.5.3 Overige activiteiten met invloed op cultureel erfgoed

Subparagraaf 22c.5.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 22c.103 Toepassingsbereik activiteiten

Deze paragraaf gaat over activiteiten op de locaties met de gebiedsaanduidingen:

- a. 'overige zone – ensemble'.

Artikel 22c.104 Vergunningplicht:ensembles

Het is verboden zonder omgevingsvergunning op een locatie met de gebiedsaanduiding 'overige zone – ensemble' de volgende activiteiten te verrichten:

- a. aanleggen, wijzigen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen, wijzigen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. aanleggen, verleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. aanbrengen van drainage;
- d. verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder begrepen het vergraven of ontgraven van bestaande kaden, dijken of taluds;
- e. aanleggen of aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
- f. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- g. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen de aanleg van boomgaarden als kleine landschapselementen;
- h. geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen; en
- i. al dan niet tijdelijk opslaan en/of storten van bouw- en/of afvalmaterialen; of
- j. schilderen, sauzen, pleisteren of ontleisteren van gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied, voor zover hiermee wordt afgeweken van de voor het object en / of het ensemble authentieke

kleurstelling of gevelafwerking.

Artikel 22c.105 Uitzonderingvergunningplicht

Het verbod, bedoeld in deze paragraaf, geldt niet voor een activiteit als het gaat om:

- a. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden;
- b. activiteiten die in uitvoering zijn ten tijde van inwerkingtreding van dit omgevingsplan; of
- c. activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 22c.106 Beoordelingsregels: ensembles

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit, als bedoeld in artikel 22c.104, die plaatsvindt op een locatie met de gebieds aanduiding 'overige zone – ensemble' wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:

- a. de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, behouden blijven en door de bouwactiviteiten dan wel door de daarvan directe of indirecte te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind en
- b. het bedoelde onder a gemotiveerd met documentatie wordt aantoont.

Artikel 22c.107 Aanvraagvereisten: ensembles

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22c.104, worden voor de beoordeling de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een bouwhistorisch onderzoek of cultuurhistorisch onderzoek, indien onduidelijkheid bestaat over de cultuurhistorische waarden van een bepaald onderdeel in relatie tot de ontwikkeling.

Afdeling 22c.6 Procedures

Paragraaf 22c.6.1 Algemeen

Subparagraaf 22c.6.1.1 Adviseurs

Artikel 22c.108 Aanwijzing adviseur: beheerder van de waterkering

1.

De beheerder van de waterkering is een adviseur, als bedoeld in artikel 16.15, tweede lid, van de wet, als het gaat om:

- a. de beoordeling van de belangen van de waterkering bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het verrichten van een bouwactiviteit en het te bouwen bouwwerk in stand houden en gebruiken op de locaties binnen het gebied waterstaat – waterkering; of
- b. de beoordeling van de belangen van de waterkering bij het stellen van een maatwerkvoorschrift, als bedoeld in 22c.77 op de locaties binnen het gebied waterstaat – waterkering.

2.

Met inachtneming van het advies van de beheerder van de waterkering wordt beslist op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Artikel 22c.109 Aanwijzing adviseur: beheerder vaarweg

Op een locatie binnen het aandachtsgebied 'Vrijwaringszone – Vaarweg' is de beheerder van de vaarweg adviseur voor een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22c.84 voor zover de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk en het te bouwen bouwwerk in stand houden en gebruiken.

Artikel 22c.110 Aanwijzing adviseur: gemeentelijke adviescommissie

De commissie, bedoeld in artikel 17.9 van de wet, is adviseur voor een aanvraag om een omgevingsvergunning als het gaat om:

een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in Artikel 22c. 56 op de locaties met de gebiedsaanduidingen 'overige zone – karakteristiek bouwwerk' of 'overige zone – ensemble'.



Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaaandenrijn.nl
www.alphenaaandenrijn.nl